

Selger vilkår

Boligselgerforsikring

Anticimex Forsikring AB NUF

Gjeldende fra 14. februar 2007

Vilkår

Denne forsikring dekker det mangelsansvar selger har etter lov om avhending av fast eiendom, av 3. juli 1992, nr. 93 (heretter kalt avhendingsloven), overfor kjøpere i forbindelse med eiendomsoverdragelse.

1 Innledende bestemmelser

2 Hva skal forsikringen dekke

3 Forsikringen gjelder ikke

4 Sikkerhetsforskrifter

5 Forsikringssum og egenandel

6 Forsikringsoppgjøret

7 Regress

8 Andre bestemmelser

1 Innledende bestemmelser

1.1 Hvem kan tegne forsikringen

Forsikringen tegnes av selger av bolig eller fritidsbolig varig forbundet med grunnen, andelsleilighet (borettslag) eller aksjeleilighet. Selgeren må være en privatperson eller et dødsbo.

Det er en forutsetning for at det skal kunne tegnes forsikring at det foreligger en Anticimex godkjent bygningsrapport utarbeidet av en godkjent Anticimex inspektør/takstmann.

1.2 Forsikringsgiver

Forsikringsgiver er: Anticimex Forsikring AB NUF (Norsk avdeling av utenlandsk foretak) heretter kalt "Selskapet".

1.3 Hvor gjelder forsikringen:

Forsikringen gjelder for eiendom i Norge.

1.4 Når gjelder forsikringen – Forsikringstiden

Forsikringen trer i kraft etter at bindende kjøpekontrakt er undertegnet av kjøper og selger, dog maksimalt ett år før overtagelsen, og løper deretter ut den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 6 år.

1.5 Forsikringsbesiktigelse

I forbindelse med tegning av forsikringen, skal eiendommen besiktiges etter retningslinjer og rutiner som bestemmes av Selskapet.

Dersom selger ved besiktigelsen nekter å akseptere hulltaking, dekker ikke forsikringen skader som måtte være tilknyttet de aktuelle områder og konstruksjoner.

Dersom tiden mellom inspektørens besiktigelse og budaksept overstiger 6 måneder, krever Selskapet normalt ny besiktigelse. Kostnadene vedrørende dette dekkes av selger.

2. Hva skal forsikringen dekke

2.1 Forsikringen skal dekke sikredes (selgers) ansvar for mangler etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten, for krav om prisavslag, heving og erstatning. Det betinges at kravet fremsettes mot sikrede eller Selskapet i forsikringstiden jf. vilkårene pkt 1.4. Se dog pkt 7.

2.2 Når reklamasjonen overstiger egenandelen skal Selskapet :

- Utrede om prisavslag / erstatningsansvar, hevingsgrunnlag foreligger.
- Forhandle med kravstilleren.
- Om nødvendig prosedere saken for

forsikringsklagenemnden og/eller domstolene. Dersom selger blir saksøkt alene eller sammen med Selskapet, skal Selskapet representere selger ved domstolsbehandlingen.

- Selskapet dekker egne omkostninger og omkostninger til egen ekstern bistand i forbindelse med avgjørelse av om kravet er dekningsberettiget etter forsikringen. Selskapet skal videre dekke idømte saksomkostninger til motpartens rettergang. Dette gjelder selv om forsikringssummen etter pkt. 5 overskrides.

Selskapet er ikke forpliktet til å dekke slike kostnader etter at Selskapet har kommet til enighet med kravstilleren om et minnelig oppgjør.

2.3 Forsikringen gjelder kun der eiendommen er solgt som den er, jfr. Avhendingsloven § 3-9.

3 Forsikringen gjelder ikke:

3.1 Ved salg mellom ektefeller/samboere, slekt i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand.

3.2 Ved salg av fast eiendom hvor selgeren hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ved salg av eiendom med bruksareal som overstiger 450 m2. Avtale om slik forsikring kan tegnes etter særskilt avtale.

3.3 Forhold som er anmerket i bygningsrapporten. Krav som fremmes på grunnlag av opplysninger som blir gitt av selgeren eller andre han hefter for og som ikke samsvarer med opplysninger i bygningsrapporten, omfattes ikke av forsikringen.

3.4 Feil eller følgeskade på eiendommen når slik skade er dekket av egen forsikring, herunder boligforsikring, eller er dekket på annen måte jf. pkt 6.3.

3.5 Selskapet er ikke bundet av selgerens erkjennelse av ansvar eller tilbud om oppgjør. Dette gjelder også ansvar som følge av avtale inngått mellom selger og kjøper, som f. eks. omfatter overdragelse av tilleggsattributter så som løsøre, eller selgers utbedring av forhold ved eiendommen som var kjent for partene på kontraktstidspunktet

3.6 Krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av boligeiendommen.

3.7 Skade som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom kontraktsinngåelse og kjøpers overtagelse. Som skade regnes også komponenter som fjernes i denne perioden.

4 Sikkerhetsforskrifter

4.1 Forbehold knyttet til eiendommen

Selger plikter å innta bygningsrapporten som en del av kontraktsgrunnlaget slik at forhold som er omfattet av bygningsrapporten ikke skal kunne anses som en mangel.

4.2 Selgers egenoppgave

Selger plikter forut for inspektørens besiktigelse å fylle ut egenoppgave for eiendommen korrekt og fullstendig

4.3 Før avtaleinngåelse plikter selger å gjennomgå og kontrollere at opplysninger i salgsdokumenter, herunder salgsprospekt og bygningsrapport, er fullstendige og korrekte. Selger plikter å sørge for at eventuelle ufullstendige eller uriktige opplysninger blir korrigert på en tydelig måte før avtaleinngåelse.

4.4 Utbedringer foretatt *etter* inspektørens besiktigelse plikter selger å la inspektør verifisere for kvalitetssikring. Inspektøren utarbeider tilleggsdokumentasjonen som skal forelegges kjøper før budaksept. Kostnader for tilleggsdokumentasjonen dekkes av selger.

4.5 Ved skade, plikter Selgeren å melde fra til Selskapet straks han mottar krav som er omfattet av forsikringen eller på annen måte blir klar over at et krav kan bli reist. Ved krav som er reist mot selgeren eller Selskapet, skal selgeren dessuten:

- straks gi Selskapet alle opplysninger av betydning for saken
- for egen regning møte ved forhandlinger eller rettergang

4.6 Følger av overtredelse av sikkerhetsforskrifter

4.6.1 Dersom selgeren ikke har overholdt sin plikt etter pkt 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5 ovenfor og dette har ført til ansvar for Selskapet og selgeren er mer enn lite å legge til last for ikke å ha overholdt sikkerhetsforskriften eller påse at den blir overholdt, kan forsikringen bli redusert eller falle helt bort jf. Forsikringsavtaleloven § 4-8.

4.6.2 Selv om Selskapet har rett til å redusere erstatningen etter Forsikringsavtalelovens kapittel 4, kan Selskapet betale uavkortet erstatning til kjøper. I tilfelle kan Selskapet fremme regresskrav mot selger jf. pkt 7.3.

5 Forsikringssum og egenandel

5.1 Maksimal utbetaling for krav som oppstår i Forsikringsperioden, er begrenset oppad til salgssummen. Maksimal utbetaling for krav som oppstår i forsikringsperioden er under enhver omstendighet samlet begrenset oppad til kr 2 000 000,-.

5.2 Er erstatningsbeløpet kr. 10 000,- eller mindre utbetales ingen erstatning. Ved erstatningsbeløp på over kr. 10 000,- fratrekkes ingen egenandel.

6 Forsikringsoppgjøret

6.1 Ved kontraktsbrudd / krav etter avhendingsloven skal forsikringsoppgjøret dekke rimelige og fornuftige kostnader ved utbedring og/eller gjenanskaffelse.

6.2 Ved skade ved den eiendom som er omfattet av forsikringen, vil Selskapet ved forsikringsoppgjøret vanligvis gjøre fradrag for elde og slitasje.

6.3 Selskapet plikter ikke å foreta forsikringsoppgjør dersom selgeren har krav på erstatning for skaden i henhold til lov, forordning, annen forsikring, garanti eller lignende forpliktelse.

6.4 Selskapet avgjør selv i hvilken form forsikringsoppgjøret skal ytes, herunder om eventuelle mangler skal utbedres eller om det skal ytes prisavslag. Selskapet har rett til å foreta utbetaling direkte til kravstilleren.

7 Regress

7.1 Dersom selgeren kan kreve at tredjemann erstatter tapet, kan Selskapet ved utbetaling av erstatning tre inn i selgerens krav mot tredjemann.

7.2 Dersom et krav som fremsettes under forsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under forsikringen, vil Selskapets ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

7.3 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å søke regress fra sikrede i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 Andre bestemmelser

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres av norsk domstol, med mindre det er i strid med preseptoriske regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Valuta

Premiebeløp og erstatning som springer ut av forsikringsavtalen, regnes i norske kroner (NOK) dersom ikke annet fremgår av avtale eller av forsikringsbeviset.

8.4

Bistand i klagesaker – intern klagenemnd
Dersom forsikringstakeren er av den oppfatning at Selskapet har gjort en feil ved behandling av et krav på forsikringsoppgjør, kan forsikringstakeren be om fornyet behandling av Selskapets interne klagenemnd. Klagen rettes i tilfelle til Selskapet som oversender klagen til klagenemnden. Ved slik klage, kontakt:

Anticimex Forsikring AB NUF
Postboks 5314 Majorstua
0304 OSLO

8.5 Bistand i klagesaker – ekstern klagenemnd.

Ved slik klage bes forsikringstakeren ta kontakt med Forsikringsklagekontoret, Postboks 53, Skøyen, 0212 Oslo